

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. december 2024 blev i sag nr. 99998:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I brev af 21/6 2023 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Klagerne ønsker, at Ankenævnet for Forsikring tager stilling til hvorvidt Dansk Boligforsikring A/S skal anerkende, at forholdene vedrørende brønden og den bærende konstruktion ved klagernes ejendom udgør en dækningsberettiget skade.

Ankenævnet for Forsikring skal yderligere tage stilling til, hvorvidt Dansk Boligforsikring A/S i konsekvens heraf skal dække omkostningerne til den udbedring som er anbefalet af ingeniør og byggesagkyndige ...

Sagsfremstilling

Klagerne købte ejendommen beliggende ... den 1. september 2019 (herefter 'Ejendommen'). Klagerne overtog Ejendommen med dispositionsdato den 15. juni 2019. I medfør af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnede Klagerne ejerskifteforsikring ved Dansk Boligforsikring A/S.

Polisen vedlægges som **bilag 1**, mens tilstandsrapporten, der lå til grund for forsikringen, vedlægges som **bilag 2**.

Klagerne konstaterede den første mangel den 20. juni 2019, da Klagerne faldt igennem et hul i Ejendommens grønne areal, hvor det var kraftigt undermineret ved tagnedløbsbrønden. Dette blev straks anmeldt til Klagerens nuværende husforsikring. Taksator besigtigede efterfølgende Ejendommen, første gang ultimo juli måned 2019.

Ved gennemgang af Ejendommen den 28. juli 2019 konstaterede husforsikringsselskabets taksator, at der var sket skade på kloakken, og at der skulle foretages yderligere undersøgelser af Ejendommen.

Klagerne anmeldte første gang skaden til Dansk Boligforsikring A/S den 29. juli 2019.

Klagerne fik ved ingeniør og byggesagkyndig ... fra [firma] udarbejdet en skadesrapport den 9. december 2020. [Ingeniør og byggesagkyndig] udfærdigede rapporten på baggrund af hans byggetekniske gennemgang af Ejendommen samt de til Ejendommen hørende materialer og offentlige registreringer.

Rapporten af 9. december 2020 af [ingeniør og byggesagkyndig] vedlægges som **bilag 3**.

Rapporten konstaterede et skadesbillede, som bl.a. viste, at der på Ejendommen fandtes store revner og markante sætninger, særligt i gulve ved området mellem forstue og stue på 1. sal, hvor der fandtes sætninger på op til 8 cm pr. meter. Rapporten konstaterede derudover, at skadesårsagen var opstået som følge af et brud på kloakken under gulvet, ca. 1-1,5 meter inde fra sokkel/facadelinjen i syd. Nedløbsbrønden var styrtet sammen, hvilket havde fritlagt en større overflade af de bærende jordlag under Ejendommen. Dette medførte en forstærket bortskylning af de bærende jordlag under Ejendommen – som dermed forårsagede flere følgeskader på Ejendommen.

Der var således tale om, at bruddet i kloakken har forårsaget flere brud og skader på Ejendommen - hvilket ligeledes også er klart beskrevet i rapporten.

Det bemærkes, at de nye revnedannelser på Ejendommen skyldtes sætningsskader som følge af forsvundet jord under Ejendommen. For at opnå sådanne sætningsskader, har der allerede før overtagelsestidspunktet været nærliggende risiko for skade, og jorden under Ejendommen har være skyllet bort løbende fra før tilstandsrapportens udarbejdelse og til overtagelsestidspunktet.

Klagerne foretog efterfølgende skadebegrænsende foranstaltninger ved at aflede vandet udenom ledningen under kælderen og brønden. Dette gjorde Klagerne med henblik på at undgå yderligere skade eller forværring heraf. Siden Klagerne foretog skadebegrænsende foranstaltninger, er der ikke opstået yderligere revnedannelse i hverken inder- eller ydermur. Dette understøtter således, at der er/var årsagssammenhæng mellem de brud, som er opstået i kældervægge og murværk, og sammenstyrtningen af nedløbsbrønden.

Undertegnede anmeldte igen skaderne på vegne af Klagerne til Dansk Boligforsikring A/S den 25. november 2020.

Denne anmeldelse vedlægges som **bilag 4**.

Dansk Boligforsikring A/S foretog besigtigelse den 13. januar 2021.

Dansk Boligforsikring A/S afviste herefter at yde dækningstilsagn ved afgørelse den 21. januar 2021.

Ankenævnet for Forsikring

3.

99998

Klagerne foretog igen besigtigelse ved egen byggesagkyndig, som fremsendte sin vurdering til Dansk Boligforsikring A/S.

Den 2. maj 2022 fastholdte Dansk Boligforsikring A/S deres afgørelse i sin helhed.

Denne mail vedlægges som **bilag 5**.

Klagerne klagede over dette den 24. maj 2022.

Klagen vedlægges som **bilag 6**.

Dansk Boligforsikring A/S foretog genbesigtigelse den 30. maj 2022, men fastholdte pr. mail deres afgørelse den 7. juni 2022.

Denne mail vedlægges som **bilag 7**.

Klagerne påklagede igen afgørelsen den 22. august 2022.

Klagebrevet vedlægges som **bilag 8**.

Dansk Boligforsikring A/S fremsatte den 22. august 2022 et forligstilbud, hvori de tilbød en kon-
tanterstatning pr. kulance uden præjudice til fuld og endelig afgørelse på i alt 25.000 kr.

Forligstilbuddet vedlægges som **bilag 9**.

Klagerne var dog ikke indstillet på at indgå et forlig på de anførte vilkår, og derfor er nærværende klage nødvendiggjort.

Klagernes forsikringspolice

I ejerskifteforsikringspolicens

- pkt. 3.1 er anført, at forsikringen dækker ... *'udbedring af aktuelle skader som giver nærliggende risiko for yderligere skader på forsikrede bygninger...'* og
- pkt. 3.2 er anført, at forsikringen dækker... *'udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installation er i eller under de forsikrede bygninger.'* og
- pkt. 3.5 betinges dækningen af at forholdet er til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse eller opstår mellem tidspunktet for udarbejdelsen, men inden købers overtagelse af Ejendommen

Skaden opstod i tiden før tilstandsrapportens udarbejdelse, eller i hvert fald i perioden efter tilstandsrapportens udarbejdelse, men før klagernes overtagelse af Ejendommen. Det gøres derfor gældende, at skaden er omfattet af ejerskifteforsikringen, hvorfor Dansk Boligforsikring A/S skal yde dækningstilsagn.

Dansk Boligforsikring A/S afviste at yde dækningstilsagn ved afgørelse af den 21. januar 2021. Dette fastholdtes i mail af 2. maj 2022, den 7. juni 2022 og igen 22. august 2022. Dansk Boligforsikring A/S afviste heri at yde dækningstilsagn med henvisning til at Ejendommens ydermurer er anmærket med K2 i tilstandsrapporten med større revner i murværket. Denne anmærkning gælder ifølge Dansk Boligforsikring A/S for hele Ejendommen.

Det er i tilstandsrapporten punkt 2.1. anført, at

'der er lidt større revnedannelse flere steder på ejendommen, f.eks. overliggeren over vinduet i gavlen mod syd og over vinduet til stuen i facade mod syd, ved nedtrapningen i soklen i hjørnet mod sydvest, samt i forbindelse med dør og vindue til kælderen mod nord.'

Derimod anføres det ikke, at der foreligger revnedannelse i murværket på hele Ejendommen. Dansk Boligforsikring A/S gør gældende, at det fremgår af tilstandsrapporten, at revnedannelsen i ydervæggene var/er et aktivt forhold. Såfremt dette havde været tilfældet, burde den byggesagkyndige, som udarbejdede tilstandsrapporten, have markeret forholdet med 'UN' (undersøges nærmere), således at Klagerne kunne have undersøgt forholdet nærmere.

I tilstandsrapportens punkt 5.2. vedrørende indervægge anføres, at der foreligger stedvise revnedannelser på de indvendige vægge i kælderen, og at disse forhold skønnes uden betydning for væggenes stabilitet og funktion. Revnedannelserne som foreligger på Ejendommen, kan derfor ikke anses som aktive forhold.

Dansk Boligforsikring A/S anfører desuden, at der ved anvendelsen af 'f.eks.' i tilstandsrapporten tydeliggøres, at oplysningen ikke er udtømmende og at anmærkningen med K2 med større revner gælder for hele Ejendommen.

Dette understøttes imidlertid ikke af, at tilstandsrapporten punkt 2.1. tilsvarende indeholder en K1, hvor det fremgår at *'der er mindre revner i murværket flere steder'*. Det er i øvrigt i en note noteret at *'skaderne skønnes uden betydning for konstruktionens funktion/stabilitet'*. Det er derfor Klagernes opfattelse, at K2 anmærkningen vedr. større revner ikke gælder for hele Ejendommen, idet anmærkningen netop er klart afgrænset i tilstandsrapporten.

Dansk Boligforsikring A/S gør gældende, at skaden på brønden er omfattet af forsikringsbetingelsens punkt 2.2., hvori det er fastlagt, at forsikringen ikke dækker forhold udenfor bygningen. I den forbindelse bemærkes, at skaden på brønden ikke ligger udenfor Ejendommen, men derimod under Ejendommen, dog under undersiden af fundamentet.

Dansk Boligforsikring A/S henviser til, at Dansk Boligforsikring A/S har taget et generelt forbehold i forsikringspolice:

'Forsikringen dækker ikke skader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens revnede murværk ved overliggere og tilstødende konstruktion jf. tilstandsrapporten pkt. 2.1'

Dansk Boligforsikring A/S gør i den forbindelse gældende, at skaden er omfattet af det generelle forbehold. Dette bestrides, idet skaderne ikke udbreder sig fra Ejendommens revnede murværk ved overliggere eller tilstødende konstruktioner.

Såfremt det i forbindelse med en senere sag ved forsikringsankenævnet – mod forventning – skulle blive fastlagt, at skaden kan omfattes af forbeholdet, gøres det gældende, at det anførte forbehold er ugyldigt.

Det fremgår af bekendtgørelse nr. 13 af 12/01/2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 1 nr. 1, at der i ejerskifteforsikringen kan tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele.

Forsikringsankenævnet har på baggrund heraf anset forbehold som ugyldige, såfremt disse er generelle og ikke er begrænset til bestemte bygningsdele, idet sådanne forbehold gør det vanskeligt for forsikringstageren at forholde sig til forbeholdets omfang og konkrete betydning.

Det er Klagernes vurdering, at det af Dansk Boligforsikring A/S anførte forbehold, ikke er begrænset til at vedrøre *bestemte* bygningsdele, idet der alene henvises til '*overliggende og tilstødende konstruktioner*' uden nærmere definition heraf. Tilstødende konstruktioner kan i princippet være store dele af Ejendommen.

Forbeholdet må derfor anses som værende af generel karakter og må herefter anses som ugyldigt.

I forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 anføres følgende:

...

De nye revnedannelser skyldes, som tidligere anført, at der er forsvundet en større mængde jord under Ejendommen, samt at kloakken er delvist brudt sammen.

I perioden fra før udarbejdelse af tilstandsrapporten til overtagelsestidspunktet vurderes der at være forsvundet større mængder jord under Ejendommens fundament. På overtagelsestidspunktet forelå derfor fysiske forhold ved Ejendommen som udgjorde en nærliggende risiko for skade. I forsikringsankenævnets afgørelse nr. 94613 henviser nævnet til, at når forsikringsselskaber indsætter generelle forbehold som følge af revnedannelser som er anført i tilstandsrapporten, har forsikringsselskabet vurderet, at der er nærliggende risiko for yderligere sætningsskader.

Dansk Boligforsikring A/S har taget et generelt forbehold, og Dansk Boligforsikring A/S har herved anerkendt, at der før overtagelsen forelå fysiske forhold ved Ejendommen, som udgjorde en nærliggende risiko for skade.

Det kan derfor konkluderes, at de nye revnedannelser i Ejendommen, er opstået grundet de fysiske forhold ved Ejendommen, som på overdragelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade og at skaderne som følge heraf må anses som omfattet af forsikringen.

Afslutningsvis kræves det tilsvarende, at Dansk Boligforsikring A/S dækker Klagernes udgifter til sagkyndig ingeniørbistand, som er blevet anvendt til at klarlægge skadernes omfang, samt hvorledes skaderne udbedres."

Selskabet har herefter fået foretaget geotekniske undersøgelser af ejendommen. Nævnet har fået forelagt klagerens advokats brev af 5/4 2024. Selskabet har den 21/5 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører revner, som efter klagers opfattelse er følgeskader efter sammenfald af kloak. Klagers husforsikring har dækket kloakbruddet, men klager ønsker revnerne dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at revnerne er opstået efter en kloakskade, som er opstået pludseligt efter overtagelsen.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 10. juni 2020 (klagers advokat skriver den 15. juni, men klager har oplyst den 10. juni til DBF). Bemærk, at klagers advokat igennem klagen skriver 2019, men det korrekte er 2020.

I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 14. juni 2019.

Police og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Ifølge klagers oplysninger falder klager pludseligt igennem et hul i ejendommens grønne areal den 20. juni 2020. Klager oplyser, at dette straks anmeldes til husforsikringen.

Husforsikringen træder først i kraft den 1. august 2020 (police fremlægges som **bilag A**). DBF har derfor talt med klagers husforsikring, som oplyser, at forholdet anmeldes telefonisk den 5. august 2020 (dvs. 1,5 måned efter, at klager falder igennem hullet) og besigtiges den 6. august 2020. Det er således heller ikke korrekt, når klager oplyser, at ejendommen besigtiges den 28. juli 2020.

Klager opfordres til at fremlægge taksatorrapport fra husforsikringen.

Den 29. juli 2020 anmelder klager skade på kloakken til DBF og oplyser, at han den 28. juli 2020 har konstateret, at huset har sat sig, og at døre ikke kan lukkes. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag B**.

DBF efterspørger yderligere oplysninger fra klager den 31. juli 2020.

Den 17. august 2020 ringer klagers kloakmester, ..., til DBF og oplyser, at forholdet tillige er anmeldt til klagers husforsikring, som har besigtiget forholdet.

Husforsikringen har dækket kloakken men ikke følgeskaderne, idet taksator mener, at der er tale om gamle revner. [Kloakmester] oplyser, at han vil følge op på anmeldelsen til husforsikringen.

I forlængelse af telefonsamtalen fremsender [kloakmester] den 28. august 2020 en mail med bilag. Mail og bilag fremlægges som **bilag C**. Det fremgår af hans mail, at han er uenig i husforsikringens vurdering af revnerne.

Kloakmesteren mener, at det er kloakken, som har undermineret fundamentet i huset, og oplyser samtidig, at klager er 'kommet i huset i mere end 30 år', hvilket må forstås således, at klager ville have opdaget revnerne, hvis disse havde været til stede forud for overtagelsen. Det bemærkes i den forbindelse, at det i købsaftalen, som underskrives af klager den 28. juni 2019, fremgår, at klagers [familiemedlem 1] bor til leje i huset forud for klagers køb. Købsaftalen fremlægges som **bilag D**.

DBF ringer herefter til [kloakmester] og får oplyst, at sagen fortsat behandles hos husforsikringen, hvorfor DBF afventer deres endelige afgørelse.

Den 25. november 2020 modtager DBF et brev fra en advokat på vegne af klager (bilag 4).

Klagers advokat skriver, at klager den 20. juni 2020 under oprydning af ejendommens grønne areal faldt igennem kloakken. Klagers advokat henviser til husforsikringens vurdering af revnerne som gamle sætningsskader og gør gældende, at DBF skal dække de 'oprindelige mangler', mens husforsikringen skal dække de revner, som er opstået som følge af kloakskaden.

Den 12. januar 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag E**.

Den 21. januar 2021 afviser DBF dækning med henvisning til, at de nye skader er følgeskader efter rørbruddet (som derfor er opstået efter overtagelsen og skal dækkes af husforsikringen), og at de ældre revner er anmærket i tilstandsrapporten.

Der går herefter mere end et år, før DBF den 2. maj 2022 modtager DBF en mail fra klagers byggetekniske rådgiver, [ingeniør og byggesagkyndig].

[Ingeniør og byggesagkyndig] anfører, at der er nogle revner af ældre karakter, som er anmærket i tilstandsrapporten, og at der herudover er nye skader, som efter [ingeniør og byggesagkyndiges] opfattelse er en følge af den pludseligt opståede kloakskade. [Ingeniør og byggesagkyndig] anmoder om, at alle parter mødes på ejendommen til en fælles besigtigelse.

DBF fastholder afvisningen i mail af 2. maj 2022 og afviser på baggrund af klagers skrivelse, at der er grundlag for en genbesigtigelse.

Den 24. maj 2022 modtager DBF en indsigelse fra klagers advokat (bilag 6). Klagers advokat gør nu gældende (modsat i sin første skrivelse), at DBF skal dække de nye revner, idet de ikke er anmærket i tilstandsrapporten. Advokaten skriver, at revnerne er en følge af den udvaskning af jord under ejendommen, som kloakskaden har medført. Klagers advokat gør gældende, at forholdet er opstået i perioden mellem tilstandsrapportens udarbejdelse den 14. juni 2019 og klagers overtagelse den 20. juni 2020.

Advokaten anfører, at 'de anførte forhold i et vist omfang vil være dækket af ejerskifteforsikringen.'

DBF besigtiger ejendommen igen den 30. maj 2022. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag F**.

Den 7. juni 2022 fastholder DBF, at der ikke kan tilbydes dækning.

FT's advokat vender tilbage med en gentagelse af sine indsigelser i brev af 22. august 2022. DBF fastholder afvisningen men tilbyder som en mindelig løsning og i et forsøg på at afslutte sagen med klager en kontanterstatning på 25.000 kr. Erstatningen tilbydes per kulance og uden præjudice.

Den 6. juni 2023 – igen næsten et år efter DBF's afgørelse – sender klagers advokat et brev stilet til både DBF og klagers husforsikring og anmoder om, at udbedring af skaderne igangsættes. Brevet handler hovedsageligt om, at klager er utilfreds med husforsikringens dækningsomfang. Der er en kort passage om, at klager afviser DBF's tilbud om kontanterstatning, og at sagen vil blive indbragt for ankenævnet.

DBF's skadebehandler sender brevet videre til DBF's interne klageafdeling.

Den 21. juni 2023 indbringer klagers advokat sagen for ankenævnet. DBF anmoder om, at sagen sættes i bero med henblik på, at sagen behandles i klageafdelingen.

Efter en dialog mellem DBF og klagers advokat sender DBF sagen til besigtigelse hos en ekstern ingeniør og geotekniker, ... besigtiger ejendommen flere gange og udarbejder på baggrund heraf et notat, som fremlægges som **bilag G**.

[Ingeniør og geotekniker] vurderer, i overensstemmelse med hvad DBF tidligere har lagt til grund, at den udløsende faktor for de nyligt opståede skader er kloakskaden og den deraf følgende underminering af kældergulvet.

På baggrund af [ingeniør og geoteknikers] notat fastholder DBF dækningsafslaget.

Supplerende korrespondance fremlægges som **bilag H**.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal anerkende, at forholdene vedrørende brønden og den bærende konstruktion udgør en dækningsberettigende skade, og at DBF dækker omkostningerne til den udbedring, som klagers ingeniør og rådgiver anbefaler. Herudover kræver klager, at DBF dækker udgifterne til klagers byggetekniske rådgiver.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 10. juni 2020 var forhold ved ejendommen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Forløbet omkring klagers overtagelse af ejendommen

Klager underskriver en købsaftale den 28. juni 2019. Der er tale om en betinget købsaftale, idet aftalen er betinget af klagers salg af sit nuværende hus. Overtagelsesdagen aftales til løbende måned + 1 måned efter, at klager har solgt sin daværende bolig.

Det fremgår af aftalen, at denne bortfalder, såfremt køber ikke har solgt sin daværende bolig senest den 15. oktober 2019. Det fremgår dog af oplysninger fra tinglysning.dk, at ejendommen er handlet i henhold til den oprindelige købsaftale.

Det fremgår også af købsaftalen, at klagers [familiemedlem 1] bor til leje i kælderen – uden lejekontrakt, depositum og forudbetalt leje. Klagers [familiemedlem 1] er i besiddelse af nøgler, manualer m.v. til ejendommen og står for at udlevere disse til klager.

Klager sælger sin eksisterende ejendom ved købsaftale af 5. maj 2020 med overtagelse den 1. oktober 2020.

Klager overtager den i sagen omhandlende ejendom den 1. september 2020 men accepterer den 9. juni 2020 et tilbud på ejerskifteforsikring fra DBF. Policen træder i kraft den 10. juni 2020, hvor klager oplyser at få dispositionsret over ejendommen.

Det fremgår af billeder fra ... (**bilag I**), at der i perioden mellem, at købsaftalen bliver underskrevet, og klager ifølge sine egne oplysninger får dispositionsret over ejendommen, fældes minimum to store træer, som står meget tæt på huset – netop i det område, hvor klager falder igennem kloakken. Der foreligger ikke nogen oplysninger om, hvem der har fældet træerne, men da sælger er et dødsbo, må det lægges til grund, at klager selv har fældet dem – og dermed også har bevæget sig rundt på ejendommen forud for overtagelsen. Klager opfordres til at af- eller bekræfte dette.

Den kloakmester, som på vegne af klager indgiver skadeanmeldelsen den 29. juli 2020, oplyser til DBF, at klager er 'kommet i huset i mere end 30 år.' Klager opfordres til at uddybe, hvad der ligger i denne bemærkning, herunder klagers relation til sælger samt hvor meget klager er kommet i huset hhv. forud for underskrivelse af købsaftalen og i perioden mellem tilstandsrapportens udarbejdelse og klagers overtagelse af ejendommen.

Klager opfordres herudover til at redegøre nærmere for forløbet, idet det henset til omstændighederne omkring skaden og anmeldelsen, herunder uoverensstemmelserne med de oplyste datoer, forekommer påfaldende (og unaturligt), at klager først får dispositionsret over ejendommen næsten et år efter, at købsaftalen underskrives, når der er tale om et dødsbo, og klagers [familie-medlem 1] bor i kælderen.

Kloakskaden og revnerne

Det må på baggrund af den indgivne klage til ankenævnet samt de tidligere breve til DBF lægges til grund, at der er enighed om årsagen til de nye skader (udvaskning af jord under ejendommen), og at de nye skader på bygningen først er opstået efter, at klager overtog ejendommen. Klager gør gældende, at årsagen til skaden – bortskylning af jorden under ejendommen – har været til stede forud for klagers overtagelse, og at denne udgjorde en nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Klager oplyser, at han efterfølgende har ledt vandet udenom den kloakledning, som der var brud på, og at der herefter ikke er opstået nye skader eller revner, hvilket ifølge klager understøtter, at der er årsagssammenhæng mellem de nye skader på huset og den pludselige sammenstyrtning af nedløbsbrønden (som først skete efter overtagelsen).

Ejerskifteforsikringen dækker skader på huset eller fejl, som giver nærliggende risiko for skade. Forsikringen dækker ikke forhold uden for bygningen – heller ikke selvom disse medfører risiko for skade på huset, jf. pkt. 2.2 i forsikringsbetingelserne.

Det afgørende er således, om følgeskaderne på huset har været til stede på overtagelsestidspunktet, hvilket der er enighed om, at de *ikke* var. Det forhold, at jorden under ejendommen i et vist omfang har været bortskyllet som følge af brud på kloakledningen, udgør ikke en nærliggende risiko for skade under ejerskifteforsikringen, da der ikke er tale om forhold (fejl eller skader) ved selve bygningen.

[Ingeniør og geoteknikers] rapport understøtter disse synspunkter, idet han bekræfter, at der er kraftig nedbrydning i kloakanlægget, og der ved sandsfangsbrønden ved sydfacaden samt ved kloakledningen i jorden under kældergulvet er store utætheder, som bevirker, at tag- og overfladevand fra det nærliggende tagnedløb løber langs brønden og i den forbindelse kan transportere

den omkringliggende sandjord bort via kloakledningen under kældergulvet. Derved er der stor risiko for en underminering af fundamentet ved og omkring brønden.

Der er ingen tvivl om, at ejendommen gennem tiden har sat sig, hvilket understøttes af, at der flere steder ses ældre revner. Dette er både anmærket i tilstandsrapporten og beskrevet i de byggetekniske notater i sagen, og der er enighed om, at nærværende sag ikke drejer sig om disse revner.

Da de nyere skader på huset først er opstået efter klagers overtagelse af ejendommen, og da skaderne ikke kan relateres til fejl eller andre forhold ved selve bygningen, finder DBF, at klager ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 10. juni 2020 var forhold ved ejendommen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Dette bekræftes desuden af, at klagers husforsikring, som først trådte i kraft den 1. august 2020, har dækket en udbedring af den pludselige skade på kloakken, hvorfor det i øvrigt er DBF's opfattelse, at skader opstået på bygningen som følge af kloakbruddene, skal dækkes under husforsikringen.

Klagers krav bør derfor afvises.

Vedr. udgifter til teknisk bistand

[Ingeniør og byggesagkyndig] har udarbejdet en mail til DBF af 2. maj 2022 (bilag 5, side 2-6). DBF har ikke tidligere modtaget den rapport, som klager har fremlagt som bilag 3. Det bemærkes da også, at rapporten er adresseret til husforsikringens taksator.

Mailen fra [ingeniør og byggesagkyndig] er delvist medvirkende til, at DBF foretager en genbesigtigelse, som medvirker til, at DBF tilbyder en kulancemæssig dækning på 25.000 kr.

Selvom der er tale om en kulancemæssig dækning, er DBF indstillet på at dække et rimeligt beløb til klagers udgifter til [ingeniør og byggesagkyndig], såfremt klager ikke har fået eller får dette dækket af husforsikringen. Det nærmere beløb kan opgøres, når klager fremlægger dokumentation for sine udgifter sammen med en specificeret opgørelse over [ingeniør og byggesagkyndiges] tidsforbrug."

Klagerens advokat har i brev af 10/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager ønsker fortsat, at Ankenævnet for Forsikring tager stilling til hvorvidt Dansk Boligforsikring A/S skal anerkende, at forholdene vedrørende brønden og den bærende konstruktion ved Klagers ejendom udgør en dækningsberettiget skade. Ankenævnet for Forsikring skal yderligere tage stilling til, hvorvidt Dansk Boligforsikring A/S i konsekvens heraf skal dække omkostningerne til den udbedring som er anbefalet af ingeniør og byggesagkyndige ..., og om Dansk Boligforsikring således skal stille dækningstilsagn.

Overtagelsestidspunkt

Klager har underskrevet købsaftalen den 28. juni 2019. Det er korrekt, at Klager overtager ejendommen beliggende ... (herefter 'Ejendommen') i 2020 og ikke 2019 som anført i klagen.

Aftalen af 28. juni 2019 vart betinget af, at Klagers hus på daværende tidspunkt blev solgt. Aftalen om salg af det forrige hus blev underskrevet den 6. maj 2020. Fortrydelsesperioden på denne købsaftale udløb den 14. maj 2020.

Klager får dispositionsret til ejendommen den 10. juni 2020. Forinden denne dispositionsret har Klager fået adgang til Ejendommens udearealer fra januar 2020.

Træerne på ejendommen

Det er i den mellemliggende periode fra januar 2020 til juni 2020, at Klager har fældet to træer på Ejendommen, da Ejendommens udearealer ikke var vedligeholdt og derfor groet til.

Det gøres gældende, at de to træer som klager har fældet, ikke kan medføre rørbrud under ejendommens hus. Klager oplyser, at træerne er fældet på sydsiden flere meter fra huset. Træet som bliver fældet er belliggende 5 meter fra sandfangsbrønden, og er alene skåret ned til stub. Dette kan derfor ikke have betydning for sandfangsbrønden.

Det kan i øvrigt ikke udledes af Bilag I hvilke træer, som Dansk Boligforsikring A/S (herefter 'DBF') mener, at skulle have betydning for rørbrudene under husets fundament.

Der er ikke konstateret skader eller påtalt rodskader i nogle af de fremalgte rapporter som skadesårsager. Det er heller ikke nævnt i DBF's rådgiver

Klagers færden alene på ejendommens udearealer i den angivne periode, giver ikke anledning til at Klager skulle have opnået kendskab til skjulte forhold under huset.

Klagers færden i huset

DBF påstår, at den ene Klager, [klageren] er kommet i Ejendommen i over 30 år. [Klagerens] [familiemedlem 2] var ven med en tidligere ejer af Ejendommen, og da [klageren] var teenager, var han få gange med sin [familiemedlem 2] på besøg hos vennen. Da den forhenværende ejer ([klagerens] [familiemedlem 2's] ven) sælger Ejendommen til den forrige ejer, som Klager købte Ejendommen af, flyttede [klagerens] [familiemedlem 1] ind i kælderen til leje. Fra dette tidspunkt kommer [klageren] i huset som gæst og hovedsageligt kun i kælderen.

[Klageren] havde ingen relation til sælger, og han havde ikke ved sin færden som gæst i Ejendommen opnået eller burde have opnået kendskab til Ejendommens skjulte forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

[Klageren] har på overtagelsestidspunktet ingen forudsætning for at kende Ejendommens tilstand i videre omfang og ud over hvad der fremgik af tilstandsrapporten. At man er kommet som gæst i et hus kan ikke være et argument for, at en ejerskifteforsikring ikke skal gælde. I så fald vil en ejerskifteforsikring blive værdiløs og virkningen være illusorisk, da den netop skal sikre, at skjulte forhold, der udgør en skade, er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Skaderne på bygningen

Der er ikke enighed med DBF om, at skaderne på Ejendommen er en følgeskade af faldet gennem kloakken på Ejendommens grønne areal. At skaderne er blevet forværret ved Klagers fald gennem kollapsedet af sandfangsbrønden, ændrer ikke på, at skaderne var der forinden.

Af [ingeniør og byggesagkyndiges] rapport af 9. december 2020 (bilag 3) er det anført: *'Samlet vurderes skadesårsag at være opstået af brud på kloakken under gulvet i kælder, ca. 1-1,5 meter inde fra sokkel/facadelinjen i syd.'* Skaden er derfor ikke en følgeskade af Klagers fald gennem kloakken i haven. Det fremhæves, at der er tale om husets fundament jf. under gulvet i kælderen. Endvidere er det i nævnte rapport anført: *'Skaden har således ved regnskyl, meget hurtigt kunne fjerne de bærende lag under huset, hvilket særligt vurderes ud fra at der ikke har været synlige skader i terrænoverflader.'* Dette indikerer at rørbruddet under huset har medført omfattende skade, der er forværret over tid. Endeligt er det i samme rapport konkluderet, at det *'bærende jordlag under huset'* blev bortskyllet og derfor fastholdes det fra Klagers side, at dette udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade som dækkes af ejerskifteforsikringen.

Det er ikke korrekt, at skaderne på huset ikke var til stede på overtagelsestidspunktet. Skaderne på Ejendommen var skjulte for Klager på overtagelsestidspunktet og er som anført ovenfor ikke en følgeskade af Klagers fald ned gennem kloakken på Ejendommens udeareal.

Dette understøttes først og fremmest af bilag 5. Bilag 5 er en opsamlingsmail fra [firma], [ingeniør og byggesagkyndig] sendt til Dansk Boligforsikring den 2. maj 2020. Det er således ikke korrekt, når Dansk Boligforsikring anfører ikke tildigere, at have set denne.

Det fremgår heraf: *'Samlet set vurderes det således at det at jord og manglende understøtning under huset er opstået i perioden fra tilstandsrapporten er udfærdiget, og frem til overtagelsen af huset. En så stor en mængde jord har ikke kunne fjernes på så kort tid at det hele er forsvundet på de 6 dage siden overtagelsen, til køber falder ned i hullet sammen med brønden. Det vil sige at det er en skade opstået i en kort periode inde i dækningsperioden for ejerskifteforsikringen. Og skaden er sket ved underminering af fundamenter og bortskylning af jord og sand under huset, startet med en mange år gammel skade som ikke har været afdækket før.'*

Endvidere understøttes det af taksatorrapporten, som DBF opfordrer Klager til at fremlægge, hvor det fremgår: *'Som nævnt under min besigtigelse, så har hele huset sat sig, hvilket kan ses af omfattende revner mange steder inkl. skæve gulve, dette er **ikke** forårsaget af rørbrudende og det kan ses at sætningerne er af ældre dato, ved at der er spindelvæv i revnerne, der er udført reparationer af revnerne tidligere og brudfladerne er mørkefarvede hvilket indikerer at de ikke er nye. Sætningsskaderne er ikke følgeskader af rørskaderne.'* Taksatorrapporten fremlægges som **bilag 12**.

Af [ingeniør og geoteknikers] notat af 28. februar 2024 (bilag G) er det anført: *'Som undertegnede ser det har de indvendige revner ikke været der i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten i 2019, da disse så ville have været noteret i denne.'* Dette understøtter [ingeniør og byggesagkyndiges] vurdering, der bekræfter, at skaderne er sket efter tilstandsrapportens uarbejdelse men inden overtagelsestidspunktet og at skaderne var skjulte for Klager. Formålet med en ejerskifteforsikring er, at denne skal dække fejl og skader, som ikke fremgår af en tilstandsrapport og som var skjult for en køber. [Ingeniør og geotekniker] påtaler i sin rapport at afløb er frakoblet sandfangsbrønde. Dette er korrekt, og også angivet i oversigt fra TV inspektion.

Da klager flader ned i jorden og sandfangs brønden kollapser, kommer kloakmester, ..., 1. juli 2020 for besigtigelse. Han sikrer afkobling af alle nedløb, som har været tilsluttet sandfangsbrønde og ledninger i jorden. Dette delvist for at standse skaden, men tillige for at inspicere forholdet.

Hertil er der også i forbindelse med TV inspektionen foretaget spuling i alle brønde og nedløb der har været tilgængelige. Siden denne dato er regnvand ledt udenom regnvandsledninger i haven, og alt afvanding er foretaget ud i haven.

Hertil oplyses også at kloakplan fra byggeansøgning ikke er fuldt med ledningsføring rundt om huset udenfor sokkel, men i stedet lavet med ledning ført tværs gennem huset under kælder.

Ud fra tilstandsrapporten (bilag 2) var Klager ved køb af Ejendommen bekendt med, at der var større revner i murværket, men revner af ældre dato er ikke ensbetydende med, at Klager var bekendt med de skjulte skader i Ejendommens fundament under kældergulvet. Skaderne udbreder sig ikke fra i tilstandsrapporten anførte revner, og de er således ikke undtaget fra dækningen.

Den 9. juli 2020 blev der af [kloakmester] udført en omfattende TV inspektion af Ejendommens kloakanlæg, og ved denne inspektion blev det konstateret, at der var kraftig nedbrydning og flere brud på kloakanlægget. Det blev endvidere konstateret, at der var skader og utætheder på og omkring sandfangsbrønden ved sydfacaden og på afløbsledningen under kældergulvet, som indikerede at der gennem længere tid havde været udfordringer med afløbsforholdene (bilag G).

[Kloakmester] oplyste i denne forbindelse, at der suget flere kubikmeter sand og jord fra sivebrønd og kloaksystem.

Den 1. juli 2020 inspicerede [Kloakmester] skaden. Her afkøblede han regnvandsnedløbet fra kloakledninger og brønde. Klager har således foretaget skadebegrænsende foranstaltninger ved at aflede vandet uden om ledningen under kældergulvet.

Endeligt understøttes, Klagers fastholdelse af, at skaderne på huset var oprindelige skjulte fejl, som en ejerskifteforsikring skal dække, og at skaderne ikke er en følgeskade af faldet ned gennem kloakken, af, først husforsikringen, i **bilag 11**, der efter besigtigelse på Ejendommen den 20. august 2020 konstaterede, at de sætninger der var konstateret på boligen ikke kunne relateres til kloakskaden der indtrådte den 20. juni 2020, hvor Klager falder ned gennem klokakken. Dernæst af kloakmester ..., der vurderede, at revnerne på Ejendommen ikke havde noget med kloarkskaderne at gøre (bilag C). Endeligt af [husforsikringens taksator], der også vurderede, at revnerne ikke havde noget med kloarkskaderne at gøre (bilag 12).

Samlet set konkluderes det, at de byggetekniske eksperter er enige om skadesårsag og forløb.

Dansk Boligforsikring A/S skal dermed dække skaderne grundet den manglende understøtning af husets fundament og tærrække. Denne oprindelige skade froværes ved en plagslige Disse mangler var til stedet før overtagelsen. Disse skader er blevet forværret i perioden efter tilstandsrapporten udarbejdes og frem til at skaden opdages. Disse skader er ikke anført i tilstandsrapporten.

Udgifter til teknisk bistand

Det er korrekt, at rapporten uarbejdet af [ingeniør og byggesagkyndig] ikke var adresseret til DBF, men som det fremgår i bilag 5 på side 2, så blev rapporten er også sendt til Dansk Boligforsikring, mere specifikt ..., i maj 2022, som [medarbejder i selskabet] gjorde sig bekendt med og respondere på, den samme dag i en mail til [kloakmester]. [Medarbejder i selskabet] citerede et uddrag

fra [ingeniør og byggesagkyndiges] rapport over Ejendommen, hvorfor det står klart, at DBF siden den 2. maj 2022 har haft viden om rapporten og dens indhold."

Selskabet har i brev af 29/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Høringssvaret indeholder ingen nye oplysninger omkring de tekniske forhold, men det giver anledning til følgende præciseringer/bemærkninger:

- Klagers kloakmester oplyser uopfordret, at klager er kommet i huset igennem mere end 30 år, hvilket i øvrigt må anses for bekræftet af klagers advokat, da huset senest skiftede ejer i ... ifølge tinglysningen.
- Klager oplyser at have haft adgang til ejendommens udearealer fra 1. januar 2020 og adgang til ejendommens indearealer fra den 10. juni 2020. Da ejendommens eneste beboer er klagers [familiemedlem 1], som klager oplyser at komme hos som gæst, må det formodes, at klager har haft adgang til ejendommen i sin helhed, uanset om den officielle dispositionsret er oplyst til den 10. juni 2020 – dagen efter, at salget af klagers tidligere ejendom blev tinglyst.
- DBF har ikke anført, at [ingeniør og byggesagkyndiges] mail af 2. maj 2020 ikke tidligere er fremsendt til DBF. Tvært imod er det bl.a. udarbejdelsen af denne mail, som DBF tilbyder at dække udgifterne til. Klager har ikke ført dokumentation for og nærmere redegjort for sine udgifter til [ingeniør og byggesagkyndig].

For så vidt angår skaderne på bygningen, så giver høringssvaret ikke anledning til bemærkninger. Det er dog uklart, hvori klager mener at være uenig med DBF.

DBF har ikke bestridt, at ejendommen har sat sig. De ældre sætningsrevner er anmærket i tilstandsrapporten.

Der er tilsyneladende også enighed om, at det er brud på kloakken, som er årsag til de nye skader på huset. Kloakmester ... er enig i dette (bilag C). Husforsikringen har dækket disse brud."

Klagerens advokat har i brev af 30/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

- "- Det bemærkes og fastholdes, at Klager er kommet i huset som gæst. Klager har ikke haft dispositionsret eller adgang til huset i øvrigt, som gæster typisk ikke har.
- Det bemærkes, at vi ikke er enige i, at husforsikringen har dækket skaderne, jf. bilag 12

Klager ønsker, at Ankenævnet for Forsikring træffer afgørelse om hvorvidt DBF skal anerkende, at forholdene vedrørende brønden og den bærende konstruktion ved Klagers ejendom udgør en dækningsberettiget skade. Endvidere skal Ankenævnet for Forsikring træffe afgørelse om, om DBF i konsekvens heraf skal dække omkostningerne til den udbedring, som er anbefalet af ingeniør og byggesagkyndige ..., og om DBF skal stille dækningstilsagn."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 14/6 2019 fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K2

Der er lidt større revner i murværket flere steder f.eks. ved overligger over vindue i gavl mod syd og til stue i facade mod syd, ved nedtrapning i sokkel i hjørne mod sydvest samt ved dør og vindue til kælder mod nord.

Note: Revnedannelserne i murværk er af et sådan omfang at yderligere skadesudvikling må påregnes.

K1

Der er mindre revner i murværket flere steder, f.eks. ved yderdør mod vest, i hjørne mod sydøst, øverst i gavl i hjørne mod nordøst samt øverst i gavl i hjørne mod sydvest.

Ved yderdør mod vest er teglsten ved dør hul med afhuggede og uens kanter.

Note: Skaderne skønnes uden betydning for konstruktionens funktion/stabilitet, men der må forventes behov for løbende reparation.

K1

Der er generelt områder med porøse, nedbrudte, udfaldne fuger på facade.

Note: Der må stedvis forventes behov for løbende reparation.

K2

Der er generelt revner i mørtelfuger mellem ydervæg og tagbelægning

Note: Der må forventes behov for løbende reparation.

...

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.1 Gulvkonstruktion

...

K1

Der er revner i betongulvet i depot.

Note: Revnerne skønnes uden betydning for gulvet.

...

5.2 Vægge

K1

Der er stedvis revner i de indvendige kældervægge bl.a. i gang mod syd, i depot mod vest samt i det store rum i midten og i rummet længst mod vest.

Note: Revnerne skønnes uden betydning for væggenes stabilitet og funktion men der må forventes behov for reparation bl.a. i depot og i det midterste værelse.

...

5.5 Etageadskillelse

K1

Der stedvis revner i de pudsede lofter i kælder.

Note: Der skønnes ikke at være nærliggende risiko for at skaden vil udvikle sig."

Ankenævnet for Forsikring

16.

99998

"Jeg har modtaget kloakundersøgelsesrapport med tv-inspektion fra din kloakmester. Kloakken har en del skader kan der ses. Jeg har ikke modtaget et tilbud på udbedring af skaderne endnu. Jeg indhenter yderlig et tilbud hos en anden kloakentreprenør, så han kommer nok lige forbi og besigtiger ejendommen. De ting der er dækket på din forsikring er brud på kloakrørene som betragtes som kl. 3 eller ringere. Dine kloakrør er meget slidte og ru indvendigt, dette er ikke omfattet af forsikringen. Din septiktank og brønde er mere end 20 år gamle og vil derfor ikke være omfattet af forsikringen jf. vilkårene. Som nævnt under min besigtigelse, så har hele huset sat sig, hvilket kan ses af omfattende revner mange steder inkl. skæve gulve, dette er ikke forårsaget af rørbrudende og det kan ses at sætningerne er af ældre dato, ved at der er spindelvæv i revnerne, der er udført reparationer af revnerne tidligere og brudfladerne er mørkfarvede hvilket indikerer at de ikke er nye. Sætningsskaderne er ikke følgeskader af rørskaderne og derfor ikke dækket af din rørskadeforsikring. Så snart jeg har modtaget tilbud fra de 2 kloakentreprenører tager jeg stilling til hvem der får arbejdet og udbedringen kan igangsættes."

Af mail af 28/8 2020 fra klagerens kloakmester til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg er kloakmester og min vurdering er at det er kloakken der har undermineret fundamentet i huset. Alle observationer der er fortalt til [taksatorer fra husforsikringen] er overhoved ikke kommet med i deres betragtninger. Det skal lige siges at kunden er kommet i huset i mere end 30 år.

Jeg medsender skriv fra taksator ...:

E-mail

fra [taksator]

til [klageren]

...

Tak for møde i går.

Jeg har gennemgået sagen igen, med de billeder som tidligere er lagt på, og sammenlignet med tilstandsrapporten. Jeg skal ikke kunne afgøre om revnerne er blevet lidt værre, men kan konstatere at alle de revner vi så på i går er registreret tidligere, og der er ikke konstateret yderligere revner siden ... var på besøg.

Som udgangspunkt er det min vurdering, at revnerne ikke har noget med kloakskaderne at gøre. Årsagen til revnerne vil jeg anbefale at du får undersøgt af en ingeniør/geotekniker, men det er desværre ikke noget din husforsikring dækker.

Jeg afventer en skitse samt et tilbud fra din kloakmand. Når jeg modtager dette vil jeg vurdere om der skal indhentes et konkurrerende tilbud, eller om vi ud fra tilbuddet kan lave en erstatningsopgørelse."

Af rapport af 9/12 2020 udarbejdet af klagerens ingeniør og byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"Konstateret skadesbillede

Der er på ydervægge i særligt sydlige og sydvestlige del af huset fra indgangspartiet af og mod vest,

er store revner i udvendig murværk. På nordlige side fra kælderdoor og mod vest er der også revner, i knap så udtalt grad som på sydside. Indvendig er der særdeles mange revner og store for-

skydninger i murværket. Der ses store og markante sætninger i både vægge og gulve, både i stueplan samt kælder. Der er markante sætninger i særligt gulve ved område mellem forstue og stue på 1 sal. Her findes sætninger lokalt på op til 5-8cm/m
Samme billede ses i kælder, hvor sætninger dog er udjævnet over et større område/areal.

Resterende del af hus har ikke umiddelbart forhold som kan karaktereres som unormalt i forhold til alderen på huset. Der ses enkelte mindre revner, og aldersbetingede nedslidninger på overflader. Der kan dog ikke afvises at nogle af afskalninger og revner herfra i særligt kælder kan henføres til områderne ved stuen.

Skillelinjen for den sætnings skadede del, er således gående ca. fra nord til syd i en linje svarende til ca. indgangsdør på sydside, og mod østlige side af kælderør. Fra denne linje er der en nedsykning.

Skadesbilledet vurderes at være i kraftig udvikling, og der konstateres løbende sætninger og revner.

Skadesbegrænsning

Der er iværksat sikringsarbejdere for at modvirke yderlig skades forværring. Disse begrænsende forhold er hovedsageligt udlagt for at begrænse tilførsel af vand, og særligt overfladevand i kloaksystemet.

Der er afkoblet regnvand fra kloakken, nedløb er ført i andre rør og væk fra huset til lavere liggende områder, hvor vandet ikke kan påvirke huset mere. Hertil er udspændt presenninger over særligt sydlige sides ned løbsbrønd, så overfladevand fra terrasse og have område, føres væk fra huset.

Dette har standset skaden, og sætninger er stort set stoppet nu. Dette giver også at forholdet ved kloakkens nedbrud er skadesårsag, da der ikke fjernes mere af jorden under huset sammen med bortledningen af vand i kloakker.

Skadesårsag

Samlet vurderes skadesårsag at være opstået af brud på kloakken under gulvet i kælder, ca. 1-1,5 meter inde fra sokkel/facadelinjen i syd. Herfra er der via regnvandsbortledning, samtidig bortskyllet det bærende jordlag under huset. Dette har over en relativ kort tid tillige forårsaget at nedløbsbrønd er blevet undermineret også. Brøndsider og toppen har forblevet intakte, mens bunden af brønden og ledninger ind deri, og fra den er styrtet sammen. Dette har forstærket forholdet med bort skylning, da der er er fritlagt en større overflade af de bærende jordlag under huset.

Sammenholdes det med de andre konstaterede skader på kloak, ses ikke samme omfattende skadesbillede her. Særligt ikke da det er en mere begrænset vandmængde som gennemskyller disse.

Skaden har således ved regnskyl, meget hurtigt kunne fjerne de bærende lag under huset, hvilket særligt vurderes ud fra at der ikke har været synlige skader i terrænoverflader, samt at regnvands nedløbsbrønden og jord omkring denne, først styrter sammen da FT betræder området ved siden af denne. Efter dette forværres skade drastisk og meget hurtigt.

Hastigheden af dette ses særligt sætninger i gulve og meget store skader i vægge, som ikke har været der under husforsikringens taksator inspektion, og ej heller er anført noget om i tilstandsrapport.

Det er således udviklet hurtigt og omfangsrigt på ganske kort tid.

Udbedringsforslag og overslag for dette

Af de umiddelbart mulige udbedringer af de ret omfattende skader, er nedenstående vurderet værende det bedste og billigste med nuværende vidensniveau.

Sikringer af ejendom og arbejdsmiljø

- Indbo flyttes i depot
- Afspærre og afdække andre områder af bolig mod støv og varme tab
- Sikring af vægge, lofter og tag i bygningen. Udføres af nødvendige afstivninger, soldater til lastsikring, på- og sammenspændinger af murværk med planker og plader
- Sikringer af tag mod tagstens nedfald
- Rydninger af bevoksninger ved særligt syd side hus for adgang til udbedringer i og under terræn
- Afgravninger i terræn med sikringer af jord og træer mod nedfald i udgravninger
- Afkoble el installationer i berørte områder
- Afkoble og nedtage afproppe varmeinstallationer i berørte område

Nedbrydnings arbejdere

- Alt regnvand ledes udenom huset i nye ledninger og de skadede under hus, afskæres fra brønde, og fjernes delvis
- Der etableres nye regnvandsbøde med tilslutning af eksisterende nedløbsrør
- Nye samlebrønde for regnvand udføres
- Fjerne tæpper for adgang til skadet trægulv, samt fjerne skader gulv, eller om muligt genbruge dette
- Nedtage skadet loft i kælder fra etagedæk, samt mindre område af loft i stueplan
- Nedtage minimum omfang af murværk og vinduer i facade, og afrense for genbrug og sætte i depot
- Nedtage minimums omfang af skillevægge i kælder og stueplan. Døre med karme udtages og sættes i depot for genbrug
- Nedtage skadet beton sokkel/kældervæg
- Opbryde terrændæk i kælder i minimums udbredelse. Opskæres linjer mod vægge og i rum
- Fjerne gamle kloakrør i jord
- Fjerne indskyldsjord, og afgrave til bæredygtig overflader
- Afrense overflader og klargøre til udbedringer

Genopbygninger

- Opfylde med jord i udgravet område
- Armere bund og væg, samt udføre nødvendige strittere, samt sammenstøbe ny kældervæg med eksisterende betonvægge, inkl. form arbejde
- Udvendigt pudses væg for vandtæt udførelse, isoleres minimums lovpligtigt, og tildækkes til terræn
- Minimums isolering under gulv for lovpligtig tykkelse, eller bedst muligt
- Armering i gulv med strittere for sammen binding, udstøbe og glittet til glat overflade
- Etagedæk oprettes og opklodses på betonvæg

- Opmure facade igen med vindueshuller og overliggere. Mursten genbruges og suppleres med nødvendige nye
- Opmure skillevægge
- Oprette tagkonstruktion og opklodse, samt forankre i ydervægsrem og sokkel
- Ydervægge og skillevægge pudses op til malerbehandling
- Vinduer genmonteres i fald de kan genbruges
- Trægulve eftergås på bjælkelag
- Lofter 1. sal genmonteres med dampspærre i omfang det er muligt
- Isolering i etagedæk, samt nye lofter
- Malerarbejde på berørte overflader med væv eller tapet. Rest af rum tages med sammen med afrensning af vægge
- Døre med karme genmonteres. Træværk genmonteres på døre og ved fod lister
- Tæpper genbruges om muligt (1 sal) og nye i kælder
- El arbejde med nødvendige nye kabler og kontakter udføres løbende i proces.
- Varmeinstallation udbedres og radiatorer genmonteres om muligt
- Udvendig terræn afrettes og udlægges med muld, belægningsreetableres

Samlet overslag på ovenstående opgave vurderes liggende mellem ca. 240.000-360.000 kr. ex moms.

Denne overslagspris er med forbehold for det faktiske nødvendige arbejdsomfang er afdækket i ovenstående. Det kan således ikke afvises at prisen vil være både lavere (vurderes ikke overvejende sandsynligt) og højere. (der skal ikke vise sig mange ekstra problemer før prisen stiger meget) Se også under alternative udbedringsforslag.

Andre skader på resterende kloaksystem

Skader på andre kloakrør udføres efter tilbud som er givet fra kloakmester. Dog skal forhold afdækkes bedre, samt ses på muligheder for evt. strømpeforinger, samt at der kan være forhold som bedre, nemmere eller billigere kan løses i en samlet anden løsning i stedet.

Særlig opmærksomheds områder

I forhold til samlet nuværende kendskab til alle skader og omfang, er det nødvendigt at tage med i vurderingen af udbedringen, at uforudsete forhold vil dukke op, og som kan medføre at udbedringsplan må revideres lidt eller kraftigt.

Særlige forhold som skal være ekstra opmærksomhed på er:

- Sikkerhed for de udførende håndværkere
- Risiko for sammenstyrtning af anden bygningsmasse
- Risiko for yderlig omfang af skaden som ikke er kendt på nuværende tidspunkt og som vil kræve en helt anden løsning
- Risiko for skades område breder sig ind under badeværelse i kælder, som vil medføre en større udbedring, og dermed mulig indvirkning i områder over dette på stueplan

Tilbud fra entreprenør

Som det ses i ovenstående og omfanget i udbedringsforslaget er dette manglende en del i pris-sætninger. Dog er der i forbehold for sikringer og yderlige skader, men det er ikke prissat. Dette forbehold må anses i minimum omfang som ovenstående opstilling af udbedringer. Dermed kan dette tilbud blive markant forhøjer, da forbehold er så bred favnende, og kan i forhold til udførelsen og de faktiske forhold således ende med et markant større beløb end selve tilbuddet er på.

Alternative udbedringsløsninger

Der er andre udbedringsløsninger som har været overordnet set på, men ikke foretaget overslagsprojektering eller økonomiske beregninger på. Det er dog områder som med fordel kan ses på i samlet del af en udbedringsløsning igen, eller eventuelt indbringes som en mindre del af dette i en nærmere projektering.

Dette har været muligheder som

- Strømpeforinger på kloak, med ind pumpning af stabiliserende sandpude. Dette vurderes svært udførligt.
- Stabilisering af undergrund og hævnning af hus med produkt som Uretek eller tilsvarende. Vil også kræve en opfyldning med sand først. Og trods en sådan opfyldning må det vurderes svært at kunne hæve huset op uden yderlige forværende skader under dette arbejde. Det vurderes ikke stærkt nok til at kunne klare en sådan hævnning, hertil vil meget murværk blive yderlig skadet i brudlinjer under sådan hævnning
- Nedtagning af bygning fra stue mod vest og genopføre denne med kælder og 1 sal.
- Opfyldning ved kloak og under gulv udefra, sektionsvis udskiftning af murværk, reparation af murværk. Vurderes svært at sikre opretninger og stabile forhold under arbejdet.

I fald at der ved åbninger af konstruktioner findes mange yderlige omfattende skader, kan ovenstående alternative løsninger komme i betragtning som bedste løsning. Det vil således også give at prisen dermed hurtigt kan komme yderlig op i forhold til forventelige udbedringsløsning.

Der kan således ved en nedrivning af stue og kælder under denne, uden indgreb i badeværelse i kælder, med ny opførelse af både kælder og stueplan med nyt tag her, vil prisen hurtigt komme op
mod eller over ca. 600.000 kr. ex moms."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 13/1 2021 fremgår bl.a.:

"Konstruktion/opbygning:

Sandfangsbrønd til tagnedløb mod S med afløb under kælder i Ø100 mm beton, med brud

Beskrivelse:

Der er brud på sandfangs brønd + afløbs rør under kælder. Regnvand.

Der er mange revner i væge både ude og inde. Foto 007, 027, 055, 057, 058, 061-062, 075, 079 og mange flere. Dybde på kloak ved grenrør fra sandfangsbrønd er 92 cm. Foto 0434 + 067-068.

Konklusion:

Den største samling revner/skader på huset er ved/omkring brud på sandfang og afløb mod S. Det tyder på afløbet ligger under soklen mod S (Bør undersøges) så sætninger kan være følgeskader af brud på kloak.

Alderen på det skadede:

1952- Opførelse af huset. Foto 0434

Er der manglende/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen?:

Ja - afløbet stopper til med jord

Er vvs-installationen lovlig/sædvanlig på udførelses- og opførelsestidspunktet?:

Ja - Lavet som for den tid.

Er der følgeskader?:

Ja - Huset revner og sætter sig. Der er revner mange steder som udvikler sig.

Er brugbarhedsværdien væsentlig nedsat?:

Nej - Men udviklingen af revner/sætning kan det blive tale om nedsat brugbarhed.

Omhandler forholdet ulovlige kloak- eller stikledninger udenfor bygningen?:

Ja - Brønden er uden for soklen.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Sammenstyrtningen skete efter overtagelsen

...

Hvad er oplyst af dig ved besigtigelsen:

Jeg har talt med FT + kloakmester om følgeskader kan hænge sammen med kloakskader. talt om hvilket undersøgelser der bør laves. Ophugning i kældergulv for og undersøge fundamentets underkant i forhold til kloak. Jordbunds undersøgelser."

Af mail af 2/5 2022 fra klagerens ingeniør og byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"Skadesbilledet

Der er en sætning i huset ca. centreret omkring facadespringet på sydfacade ved mellemstue og stuen. Området svarende til den udvendige nedløbsbrønd. Murværk omkring denne er med større revner i væggen, samt markant sætning på gulvet i stueplan Der er større revner i indervægge omkring dette område.

Gamle skader

Der er tillige nogle revner i området af noget ældre karakter, samt noget længere væk fra området af. Disse er repareret tidligere og malet over. Og vurderet også malet over af minimum 2 omgange.

Det vil jeg vurdere som en noget ældre sag og nok over 20 år siden der er lavet udbedringer der. De revner vurderes opstået grundet en mindre sætning er opstået via en sætning i den sandpude huset er bygget på. Sætningen herfra har givet de brud på sokkel/kældervæg som kan konstateres, og også er registeret i tilstandsrapporten.

Hvad der har medført denne oprindelige sætning vides ikke, og kan kun gættes på. Det kan være manglende komprimering af terræn under huset i det felt, men virker mærkeligt i så afgrænset område. Det kan være en tidligere skade på kloakken i området, som er udbedret tidligere. Det være noget tredje eller fjerde

Dog står tilbage at sætningen har været stoppet og stabil igennem en længere årrække, hvilket pudsreparationerne af revnerne også tyder på.

Hvad årsagen er er ikke afdækket i tilstandsrapport, eller angivet til nærmere undersøgelse. Det er givet en karakter K2

Nye skader

De nye skader som er opstået på en meget kort periode lige efter overtagelsen af huset. Køber falder i et hul i haven 6 dage efter overtagelsen, hvor det er kraftigt undermineret ved tagnedløbsbrønden. Det hele synker sammen her og nedløbsbrønden styrter sammen/ned her også.

De skader som er omkring dette område er meget lokalt markeret for hele huset, med et epicentrum centreret omkring kloakrørets trace under kælder og brøndens placering.

Tilstandsrapporten angiver dog ikke andre skader i området ved tagnedløbsbrønden. Hverken ude eller inde. Der er ikke registeret de store skader som ses i indvendige vægge i det område, samt det meget skæve gulv. Forhold som ikke har kunne skjules på nogen måde. Der er således ikke registeret skader i området før, og nu er det ekstremt markant både synligt og mærkbart.

Og de brud som er i kældervægge og murværk, både yder og indervægge, alle giver et samlet billede af det synker et sted, og resten af husets vægge forbliver som oprindeligt.

Det tyder meget på at der er en årsagssammenhæng med kloakken stadig i forhold til sætningsområdets udbredelse.

Altså er de forøgede sætninger opstået her efterfølgende over en meget kort tid. Og det er standset igen da regnvand og regnvandsledningen er blevet koblet udenom ledningen under kælderen og brønden ved hushjørnet. Køber kobler med det sammen nedløbet på et kloakrør som ledes ca. 5-6 meter ud i haven til et lavere liggende område, samt dækker hullet af med nogle finerplader. Både for at lede vand væk, men også for at undgå faldulykker her.

Undersøgelse med destruktiv indgreb fra kælder

Hvis der så ses på det som blev afdækket under undersøgelsen med ... kloakservice igennem kamera og opbrydning af hullet i terrændækket, så viste det at der er et relativt stort område omkring hullet som der er hulrum mellem dækket og sandlaget. Og at dette var udtalt større mellemrum omkring røret og særligt ud mod brønden, end den anden vej væk fra ledningen og brønden. Kameraet kunne skubbes ca. 1,5-2m mod sydvest ind under gulvet i kælder, før det standsede, mod nord til flisegangen udenfor huset ca. 1m. Den anden vej mod syd og sydøst kunne det skubbes ud mod hjørnet af huset og under skillevæggsfundamentet og langt ind under det lille viktualierum/værksted. Her kunne det skubbes 2,5-3m ind før modstand.

Hertil kunne der ses ældre byggemateriale rester i jorden som en nogen grad var fritlagt. Det værende mindre sten og murbrokker. De lå frit i jordoverfladen, men ses ikke faststøbt på underside af terrændækket.

I området ved ledningen lige under det op brudte hul, var der sandfyld over ledningen og ca. 5 cm muldet jord som øverste lag. Ved de ca. 1,2-1,5m længere ud mod brønden var ledningen helt fritlagt synlig. Hele dette område var markant mere muldjord på end sand. Længere ind under gulvet i kælderen mod nord og vest stoppede muldlaget ca. en armslængde inde fra hullet i gulvet.

Det muld som blev gravet op, var i ret stort omfang fyldt med rødder og andet organisk materiale. Rødderne var saftfyldte og relativt friske. En enkelt større rodstykke var let indtørret men stadig saftfyldt.

Samlet viser forholdene at der har været et større omfang af vand ind i hulrummet i helt nyere tid.

Det vil således sige at der er skyllet frisk jord ind, og samt at der også er skyllet yderlig af sandfyldt ud.

Ses der på de tidligere undersøgelser af regnvandsledningen under huset, er der ved stort alle samlinger utætheder og klare tegn på jord/sand i bunden af røret, og med afstanden fra brønden hvor det indføres kamera i, og frem til store tydelige brud, er det passende med at området med brudskade/sammenbrud svarer ca. til området under sokkel/kældergulv lige før den udvendige sandfangsbrønd.

Sammenholdes det med at der skulle suges en stor mængde sand og jord op fra brønde inden kamerainspektionen, ses det at der er skyllet meget væk fra området under huset og siden fra jorden omkring brønden.

Samlet må det konkluderes at der ved de mindre utætheder og samlinger under huset på tidligere tidspunkt har kunne være medvirkende til de gamle sætninger, som ses udbedret på revner i vægge. Da revnerne har været udbedret for lang tid tilbage, tyder det også på at tidligere skader har været stoppet og evt. udbedret delvis for mange år tilbage.

Der er så for kort tid siden sket en markant og pludselig forværring ved et større brud på ledningen tæt på sokkelområdet, om skaderne er kommet grundet brud på kloakrør, eller det er skyllet ud gennem samlingerne, har forholdet forværret sig relativt hurtigt. Og dette har medført en stor udskylning af sand og jord, samt siden fået undermineret hele området omkring sandfangsbrønden, hvor det så styrter sammen. I forbindelse med denne/disse større nylige udskylninger, og ved store vandmængder fra regnskyl, er der skyllet muldjord ind i hulrummet mellem terrændæk og sandoverflade, hvor det ses aflejret omkring ledningens trace.

Sammenholdes dette med den dokumentation som foreligger, ses det i tilstandsrapport at der konstateres de revner som har været der igennem længere tid i kælder og den enkelte i ydermuren. Der er ikke konstateret de meget store skader i vægge i stue, og de meget store hældninger i gulvet som alle falder hen mod området med brønden og ledningen under huset.

Samlet bevidner det at der er opstået en pludselig skade som stærkt forværrer forholdene i de bærende vægdele og fundament under huset, hvorved der sker en stor sætning over en meget kort periode, og som kan konstateres i løbende udvikling, indtil at der foretages afbødende foranstaltninger ved at lukke af for vandet ned til brønden fra både jordoverflade og fjernelse af nedløbsrør afledning ned i brønden. Da sokkel og murværk samtidigt må vurderes stærkere end normalt for typen, giver det at de ældre eksisterende revner som har været spartlet over tidligere, fungere som revneanvisere længst væk fra skadesområdet, og dermed åbner sig mere op. Helt lokalt ved murværk i hjørnet ud til brønden og lige over ledningen i gulvet, bryder murværket så ekstra op i flere dele og giver de mange centimeters sætning, og skæve gulv.

Samlet set vurderes det således at det at jord og manglende understøtning under huset er opstået i perioden fra tilstandsrapporten er udfærdiget, og frem til overtagelsen af huset. En så stor en mængde jord har ikke kunne fjernes på så kort tid at det hele er forsvundet på de 6 dage siden overtagelsen, til køber falder ned i hullet sammen med brønden. Det vil sige at det er en skade

opstået i en kort periode inde i dækningsperioden for ejerskifteforsikringen. Og skaden er sket ved underminering af fundamenter og bortskylning af jord og sand under huset, startet med en mange år gammel skade som ikke har været afdækket før.

Skadesudbedring

Skaden er standset hurtigt efter konstatering, med afledning af vand samt afdækning af området, som holdt løbende i en meget god stand.

Tilbage står at sikre en udbedring af forholdene bedst muligt. De underminerede områder skal fyldes op igen, samt om muligt hæve sandpude og de bæredygtige lag igen. Kan være med injicering efter opfyldning. Opretning kan i bedste fald give helt plant og vandret gulv igen. Herefter udbedringer af revner i vægge og gulve i kælder efter opfyldninger. Kloakken er dækket af husforsikringen i et vist omfang, og dækningen anbefales brugt på at lede regnvand uden om huset, i stedet for under (tegningsmateriale viser fra oprindelig opførsel, at ledningen har været planlagt til at løbe udenfor kælder, og ikke under kælder.)

Jeg uddyber meget gerne tegningerne og materialet pr tlf eller på anden vis.

Samlet er oplægget at der bør der afholdes et samlet møde på stedet, hvor forholdene kan ses en til en. Her kan undertegnede også uddybe ovenstående og fremvise de forskellige forhold og områder. Der kan ved selvsyn ses under terrændækket i kælderen ved det opbrudte område. Afdækning ved nedløbsbrønden kan ses, og der kan ses under denne. Samlet kan alle forhold besigtiges, samt skaderne efter undermineringen

Hertil kan der i fællesskab ses på dækningsomfang og en evt. fordeling af dette som oplæg. Der forventes selvfølgelig ikke en afgørelse på stedet, men en fornuftig oplæg til både udbedring og fordeling her. Herefter kan alle samle både materialer, beviserne og forhold hjemme bagefter."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 5/6 2022 fremgår bl.a.:

"Konstruktion/opbygning:

Sandfangsbrønd til tagnedløb mod S med afløb under kælder i ø100 mm beton, med brud

...

Konklusion:

Jeg vurderer at årsagen til revnedannelserne i kældervæggene er sætnings revner der er fremkommet af en sætning i fundamentet mod syd, i umiddelbar nærhed af kloak skaden. Det kan ikke udelukkes at kloak skaden har medført en øget op fugtning af terrænet under fundamentet. Laser udmålingen af terræn dækket, indikerer at der er en hældning hen imod området, hvor der er skade på kloak ledningen, og der ses mindre revnedannelser i terrændækket, i en cirkel omkring området. Jeg kan ikke vurdere om det er gennemgående revnedannelser. Jeg vurderer at der ikke er væsentlig nedsat brugbarhed pga. revnedannelserne i terræn dækket. Der er formodentlig blevet bortskyllet en del af jordbunds forholdene under terræn dækket, som følge af kloak skaden. Dog vurderer jeg at terrænet under boligen også har sat sig, som følge af en terræn sætning, da der forefindes moræneler i området. Det er muligt at den oven liggende sandpude, ikke er komprimeret optimalt.

Den BS udtalte under besigtigelsen at der før i tiden, var gravet ler, til teglstens fremstilling, i dette område. Revnedannelserne har ved foto sammenligning fra første besigtigelse ikke udviklet sig. Det stemmer overens med udtalelsen fra den BS, at der ikke har været nogen ændring af revne-

dannelserne, siden FT har ledt overfladevandet væk, med en midlertidig kloak ledning, der ligger oven på terrænet.

Alderen på det skadede:

1952

Konstruktiv betydning:

Jeg vurderer ikke det har konstruktiv betydning at der er sket en sætning i fundamentet. Boligen er fra 1952 hvor der ikke blev brugt armering i fundamentet, til at forhindre revnedannelser ved terræn bevægelser, som man bruger i dag. Når boligen er opført på et terræn hvor der er ler i de underliggende jordbunds forhold, kan man i tørre perioder, risikerer at der sker bevægelser i terrænet, og dermed risiko for sætninger.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Jeg vurderer at der er aktuelle skader i form af brud på kloak ledning samt div revnedannelser og sætninger. Jeg vurderer ikke der er nogen nærliggende risiko for skader, når FT får udbedret kloak skaden. Dog kan der fortsat ske bevægelser i de underliggende jordbunds forhold, pga. ler indholdet

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Jeg vurderer at konstruktionen er sædvanlig på udførelsestidspunktet.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

FT har overtaget 10.6.2020, og der er nævnt i TR, samme revnedannelser, som der er tilstede i dag.

Ja. Det anmeldte forhold vurderes til at have været til stede ved overtagelsen."

Af notat af 28/2 2024 fra selskabets ingeniør og geotekniker fremgår bl.a.:

"I forbindelse med en opstået skade på ejendommens afløb er der fra husforsikringen givet tilsagn om dækning af kloakskaden, men ikke for eventuelle følgeskader.

Nærværende notat er således et forsøg på, med baggrund i tilgængeligt materiale, at belyse årsagen til opståede skader og udviklingen i disse.

...

Ud over ovenstående har undertegnede med håndboreudstyr udført en boring ca. 0,6 meter udenfor sydfacaden. Samt en boring i det opbrudte hul i gulvet i gildesalen i kælderen.

I kælderen træffes der en 17-20 cm betonplade. Under betonpladen træffes et ca. 10 cm. hulrum. Herunder træffes vekslende sand og lerlag, som umiddelbar virker intakt aflejret.

I den udvendige boring er der truffet fyld til 3,2 meter under terræn. Ved nivellement rundt om ejendommen er det konstateret at overside af kældergulvet er beliggende svarende til 1,46 meter under terræn ved boringen. Således er der truffet fyld til et niveau beliggende ca. 1,74 meter under overside gulv i kælderen. Med baggrund i opmåling på de udleverede tegninger er det sydlige facadefundament ført 30-35 cm. under overside kældergulv. I boringen er der således truffet fyld til minimum 1,4 meter under funderingsniveau.

Fylden er bestående af sandet ler, med mange teglrester, og rigtig meget glas.

Undertegnede har foretaget et udvendigt nivellement, ved at følge et murskifte, fra den beskadigede sandfangs brønd, mod vest, rundt om gavlen, og frem til kælder døren mod nord. Fra kælder døren og frem til det nordvestlige gavlhjørne er der en difference på 70 mm. Tværs over gavlen er der yderligere en sætning, målt på murværket, på 30 mm. således er samme murskift ved det sydvestlige hjørne beliggende 100 mm (10 cm.) under niveauet ved kælder døren. Dette naturligvis med en forudsætning om at murer arbejdet er udført vandret ved ejendommens opførelse.

Sammenlignes disse målinger med de af [ingeniør og byggesagkyndig] foretagne indvendig i stuen, er der et fald fra nord mod syd på ca. 70 mm svarende til en sætning på gulvniveauet.

Der er således en klar indikation af ejendommen over tid har sat sig mod syd og sydvest. Ser man isoleret set på sydfacaden fra gavlen og frem til den beskadigede sandfangsbrønd er der en yderligere sætning af denne facade frem mod brønden på 35 mm.

Ved indvendig besigtigelse i ejendommen i såvel kælder som stueplan ses en del nyere revner koncentreret omkring skille væggen mellem forstue og opholdsstue, samt på sydfacaden, hvor væggen mellem disse stuer rammer sydfacaden.

...

Kraftige skader på væg mellem forstue og opholdsstue

I kælderen ses samme mønster. Og skaderne er her tillige koncentreret omkring Viktualierummet, gangen og syd væggen i gildesalen.

...

Revner i væg mellem viktualierum og gang

...

Revner mellem gildesal og viktualierum

...

Kraftig revne i ydervæg i viktualierum.

Der er ingen tvivl om at den aktuelle ejendom gennem tiden, og givetvis siden opførelsen i 1952 har været udsat for bevægelser. Med baggrund i de foretagende opmålinger, er der tydelige tegn på at ejendomme gennem årene har sat sig mod sydvest. FT oplyser at ejendommen efter dennes oplysninger er opført i eller på kanten af en gammel lergrav, fra teglproduktion.

Når man ser ejendommens facader, og i særdeleshed sydfacaden, er der tydelige tegn på at der gennem tiderne er foretaget en del reparationer i murværket. Specielt er der flere fuger der er repareret. Af tilstandsrapporten fremgår tilstedeværelsen af disse revner i vestgavlen samt i sydfacaden. Det er uvis hvornår fugerne er reparerede, men da revnerne ses ved bygningsgennemgangen i juni 2019 er der tydelige tegn på at der er ikke afsluttede sætninger i gang. Med baggrund i den indvendige boring i kælderen samt den udvendige boring umiddelbart op ad fundamentet, er der tegn på at det sydlige fundament står på kanten af en gammel gravefront fra lergravningen, eller måske ud over denne. Funderingen af sydfundamentet er således en svag fundering.

Med de trufne forhold i den indvendige boring i kælderen udført godt én meter inde i kælderen målt fra den udvendige kældervæg, kan det ikke udelukkes at det sydlige fundament er placeret på intakte aflejringer. Dog uden tilstrækkelig bæreevne. Er dette tilfældet må ejendommen siges at være fejlfunderet på opførelsestidspunktet idet man enten ikke har undersøgt forholdet, eller taget højde for dette.

Med den trufne gulvkonstruktion i kælderen er der tegn på at man har været opmærksom på visse funderingsudfordringer. Ved etableringen har man givetvis søgt at imødegå sætninger ved etablering af det tykke gulv, med en relativt kraftig armering. På opførelsestidspunktet var det normal byggeskik alene at anvende et 8-10 cm. tykt uarmeret betonlag i en kælder konstruktion.

...

Gulvplade med relativ kraftig armering.

I juli 2020 sker der formodentlig en hændelse, idet FT d. 29. juli anmelder en skade der registreres d. 28. juli hvor det konstateres at der er 'sket noget' og at døre ikke kan lukkes. Det formodes at de opståede revner og skader i de indvendige vægge, eller kimen til disse opstår, på dette tidspunkt, og herefter udvikler sig. Som undertegnede ser det har de indvendige revner ikke været der i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten i 2019, da disse så ville have været noteret i denne. Det er utænkelig at disse skulle være overset. Specielt når der har været fokus på væggene, og netop anført bemærkninger om risiko for fugt og skimmel grundet skjolder på selvsamme vægge. I tilstandsrapportens punkt 8.1 er der anført mindre pudsskader og revner med karakteren K1, hvilket er skader der ikke har indflydelse på bygningsdelens bygningens funktion. Med de ved undertegnendes besigtigelse konstaterede forhold ville en sådan skade, efter datidens karakter have fået karakteren K3 eller UN.

Med baggrund i skadesanmeldelsen udføres der d. 9. juli 2020, ret omfattende TV-inspektioner af ejendommens kloakanlæg, og det derved konstateres, at der er kraftig nedbrydning af dette, ligesom der konstateres flere brud. Det der er specielt her, er at der er skader og utætheder på og omkring sandfangs brønd FV006 ved sydfacaden og igen på afløbsledningen under kældergulvet. Det fremgår af TV-inspektionen at alle tagnedløb på ejendommens sydlige side, samt ved det nordvestlige hjørne er frakoblet afvandingsanlægget, og løber ud på jorden. Dette indikerer at der gennem længere tid har været udfordringer med afløbsforholdene.

Da der ved sandfangs brønd FV006 er store utætheder bevirker dette at tag- og overfladevand fra det nærliggende tagnedløb løber ned langs brønden, og i den forbindelse kan transportere den omkringliggende jord (sandjord) bort via ledningen under kældergulvet. Herved er der stor risiko for en underminering af fundamentet ved og omkring brønden samt ved brud på ledningen. FT oplyste undertegnede, at man i forbindelse med TV-inspektionen sugede meget store mængder sand/jord op i nedsivningsbrønden ved ejendommens nordvestlige hjørne. Disse sandaflejringer er med stor sandsynlighed blevet transporteret bort fra området ved sandfangsbrønden FV006 samt fra under kældergulvet via de brud der er truffet på ledningen herunder.

Sammenfattende er det undertegnendes opfattelse, at den udløsende faktor for de nyligt opståede skader kan henføres til kloakskaden og den deraf følgende underminering af kældergulvet.

Den i forvejen svage fundering under sydfacaden må således formodes at være blevet yderligere svækket grundet jordtransporten fra kloakskaden."

Det fremgår af police af 9/6 2020:

"Ikrafttrædelsesdato

10-06-2020

...

Særlig undtagelse

Forsikringen dækker ikke skader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens revnede murværk ved overliggere og tilstødende konstruktion jf. tilstandsrapporten pkt. 2.1"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"2. Forsikringens dækningsomfang

...

2.2

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloak-anlæg. Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2

Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsetidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1952. Tilstandsrapporten er udarbejdet den 14/6 2019. Klageren underskrev købsaftalen den 28/6 2019. Efter det oplyste fik klageren adgang til ejendommens udearealer i januar 2020 og dispositionsret til ejendommen den 10/6 2020, hvor ejerskifteforsikringen trådte i kraft. Klageren anmeldte den 29/7 2020 skade på kloakken og følgeskader. Han oplyste, at huset havde sat sig, og at døre ikke kunne lukkes. Husforsikringen anerkendte at dække kloakbruddet, men afviste at dække revner i vægge og skæve gulve. Klageren rekvirerede en ingeniør og byggesagkyndig, som besigtigede ejendommen. Selskabet besigtigede ejendommen den 12/1 2021, hvorefter selskabet afviste dækning. Den 30/5 2022 genbesigtigede selskabet ejendommen. Selskabet fastholdt afvisningen, men tilbød som en mindelig løsning og for at få sagen afsluttet en kontanterstatning per kulance og til fuld og endelig afgørelse på 25.000 kr. Selskabet rekvirerede herefter en ingeniør og geoteknikker, som besigtigede ejendommen. Selskabet fastholdt sit afslag på dækning.

Klagerne ønsker, at selskabet skal anerkende, at forholdene vedrørende brønden og den bærende konstruktion udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet skal som konsekvens heraf dække omkostningerne til den udbedring, som er anbefalet af klagerens ingeniør og byggesagkyndige. Selskabet skal endvidere dække klagerens udgift til sagkyndig ingeniørbistand.

Klageren har anført, at han konstaterede den første mangel den 20/6 2020, da han faldt igennem et hul i ejendommens grønne areal, hvor det var kraftigt undermineret ved tagedløbsbrønden. Han har anført, at skaderne ikke er en følge af hans fald gennem kloakken i haven. De nye revnedannelser er opstået grundet fysiske forhold ved ejendommen, som på overdragelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade. Ud fra tilstandsrapporten var klageren ved køb af ejendommen bekendt med, at der var større revner i murværket, men revner af æl-

dre dato er ikke ensbetydende med, at klageren var bekendt med de skjulte skader i ejendommens fundament under kældergulvet. Skaderne udbreder sig ikke fra de i tilstandsrapporten anførte revner, og de er således ikke undtaget fra dækningen. Skaden er ikke omfattet af policeforbeholdet, og forbeholdet er i øvrigt ugyldigt. Klageren har anført, at rørbruddet under huset har medført omfattende skade, der er forværret over tid. Den 9/7 2020 blev der udført en omfattende TV inspektion af ejendommens kloakanlæg, og ved denne inspektion blev det konstateret, at der er kraftig nedbrydning og flere brud på kloakanlægget. Det blev endvidere konstateret, at der er skader og utætheder på og omkring sandfangsbrønden ved sydfacaden og på afløbsledningen under kældergulvet, som indikerer, at der gennem længere tid har været udfordringer med afløbsforholdene. Kloakmesteren har oplyst, at der blev suget flere kubikmeter sand og jord fra sivebrønd og kloaksystem. Klageren har anført, at selskabet skal dække skaderne grundet den manglende understøtning af husets fundament og terrændæk, at disse mangler har været til stede før overtagelsen, og at skaderne er blevet forværret i perioden efter tilstandsrapportens udarbejdelse og frem til, at skaden opdages.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at revnerne er opstået efter en kloakskade, som er opstået pludseligt efter overtagelsen. Selskabet har anført, at "Ejerskifteforsikringen dækker skader på huset eller fejl, som giver nærliggende risiko for skade. Forsikringen dækker ikke forhold uden for bygningen – heller ikke selvom disse medfører risiko for skade på huset, jf. pkt. 2.2 i forsikringsbetingelserne. Det afgørende er således, om følgeskaderne på huset har været til stede på overtagelsestidspunktet, hvilket der er enighed om, at de ikke var. Det forhold, at jorden under ejendommen i et vist omfang har været bortskyllet som følge af brud på kloakledningen, udgør ikke en nærliggende risiko for skade under ejerskifteforsikringen, da der ikke er tale om forhold (fejl eller skader) ved selve bygningen. [Ingeniør og geoteknikers] rapport understøtter disse synspunkter, idet han bekræfter, at der er kraftig nedbrydning i kloakanlægget, og der ved sandfangsbrønden ved sydfacaden samt ved kloakledningen i jorden under kældergulvet er store utætheder, som bevirker, at tag- og overfladevand fra det nærliggende tagnedløb løber langs brønden og i den forbindelse kan transportere den omkringliggende sandjord bort via kloakledningen under kældergulvet. Derved er der stor risiko for en undermi-

nering af fundamentet ved og omkring brønden. Der er ingen tvivl om, at ejendommen gennem tiden har sat sig, hvilket understøttes af, at der flere steder ses ældre revner. Dette er både anmærket i tilstandsrapporten og beskrevet i de byggetekniske notater i sagen, og der er enighed om, at nærværende sag ikke drejer sig om disse revner. Da de nyere skader på huset først er opstået efter klagers overtagelse af ejendommen, og da skaderne ikke kan relateres til fejl eller andre forhold ved selve bygningen, finder DBF, at klager ikke har bevist, at der på overtagestidspunktet den 10. juni 2020 var forhold ved ejendommen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne. Dette bekræftes desuden af, at klagers husforsikring, som først trådte i kraft den 1. august 2020, har dækket en udbedring af den pludselige skade på kloakken, hvorfor det i øvrigt er DBF's opfattelse, at skader opstået på bygningen som følge af kloakbruddene, skal dækkes under husforsikringen".

Selskabet har anført, at det henset til omstændighederne omkring skaden og anmeldelsen, forekommer påfaldende og unaturligt, at klageren først får dispositionsret over ejendommen næsten et år efter, at købsaftalen underskrives, når der er tale om et dødsbo, og klagerens familiemedlem bor i kælderen.

Selskabet har tilbudt at dække et rimeligt beløb til klagerens udgift til teknisk bistand, såfremt klageren ikke har fået eller får dette dækket af husforsikringen. Selskabet har anført, at det nærmere beløb kan opgøres, når klageren fremlægger dokumentation for udgiften sammen med en specificeret opgørelse over tidsforbrug.

Det fremgår af mail af 12/8 2020 fra husforsikringen, at "Jeg har modtaget kloakundersøgelsesrapport med tv-inspektion fra din kloakmester. Kloakken har en del skader kan der ses. Jeg har ikke modtaget et tilbud på udbedring af skaderne endnu. Jeg indhenter yderlig et tilbud hos en anden kloakentreprenør, så han kommer nok lige forbi og besigtiger ejendommen. De ting der er dækket på din forsikring er brud på kloakrørene som betragtes som kl. 3 eller ringere. Dine kloakrør er meget slidte og ru indvendigt, dette er ikke omfattet af forsikringen. Din septiktank og brønde er mere end 20 år gamle og vil derfor ikke være omfattet af forsikringen jf. vilkårene.

Som nævnt under min besigtigelse, så har hele huset sat sig, hvilket kan ses af omfattende revner mange steder inkl. skæve gulve, dette er ikke forårsaget af rørbrudende og det kan ses at sætningerne er af ældre dato, ved at der er spindelvæv i revnerne, der er udført reparationer af revnerne tidligere og brudfladerne er mørkfarvede hvilket indikerer at de ikke er nye. Sætnings-skaderne er ikke følgeskader af rørskaderne og derfor ikke dækket af din rørskadeforsikring".

Det fremgår af mail af 28/8 2020 fra klagerens kloakmester, at "Jeg er kloakmester og min vurdering er at det er kloakken der har undermineret fundamentet i huset. Alle observationer der er fortalt til [taksatorer fra husforsikringen] er overhoved ikke kommet med i deres betragtninger. Det skal lige siges at kunden er kommet i huset i mere end 30 år".

Det fremgår af rapport af 9/12 2020 udarbejdet af klagerens ingeniør og byggesagkyndige, at "Samlet vurderes skadesårsag at være opstået af brud på kloakken under gulvet i kælder, ca. 1-1,5 meter inde fra sokkel/facadelinjen i syd. Herfra er der via regnvandsbortledning, samtidig bortskyllet det bærende jordlag under huset. Dette har over en relativ kort tid tillige forårsaget at nedløbsbrønd er blevet undermineret også. Brøndsider og toppen har forblevet intakte, mens bunden af brønden og ledninger ind deri, og fra den er styrtet sammen. Dette har forstærket forholdet med bortskylning, da der er fritlagt en større overflade af de bærende jordlag under huset. Sammenholdes det med de andre konstaterede skader på kloak, ses ikke samme omfattende skadesbillede her. Særligt ikke da det er en mere begrænset vandmængde som gennemskyller disse. Skaden har således ved regnskyl, meget hurtigt kunne fjerne de bærende lag under huset, hvilket særligt vurderes ud fra at der ikke har været synlige skader i terrænoverflader, samt at regnvands nedløbsbrønden og jord omkring denne, først styrter sammen da FT betræder området ved siden af denne. Efter dette forværres skade drastisk og meget hurtigt. Hastigheden af dette ses særligt sætninger i gulve og meget store skader i vægge, som ikke har været der under husforsikringens taksator inspektion, og ej heller er anført noget om i tilstandsrapport. Det er således udviklet hurtigt og omfangsrigt på ganske kort tid".

Ankenævnet for Forsikring

33.

99998

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 13/1 2021, at "Sandfangsbrønd til tagnedløb mod S med afløb under kælder i Ø100 mm beton, med brud", at "Der er brud på sandfangsbrønd + afløbsrør under kælder", og at "Den største samling revner/skader på huset er ved/omkring brud på sandfang og afløb mod S. Det tyder på afløbet ligger under soklen mod S (Bør undersøges) så sætninger kan være følgeskader af brud på kloak".

Det fremgår af mail af 2/5 2022 fra klagerens ingeniør og byggesagkyndige, at "Samlet må det konkluderes at der ved de mindre utætheder og samlinger under huset på tidligere tidspunkt har kunne være medvirkende til de gamle sætninger, som ses udbedret på revner i vægge. Da revnerne har været udbedret for lang tid tilbage, tyder det også på at tidligere skader har været stoppet og evt. udbedret delvis for mange år tilbage. Der er så for kort tid siden sket en markant og pludselig forværring ved et større brud på ledningen tæt på sokkelområdet, om skaderne er kommet grundet brud på kloakrør, eller det er skyllet ud gennem samlingerne, har forholdet forværret sig relativt hurtigt. Og dette har medført en stor udskylning af sand og jord, samt siden fået undermineret hele området omkring sandfangsbrønden, hvor det så styrter sammen. I forbindelse med denne/disse større nylige udskylninger, og ved store vandmængder fra regnskyl, er der skyllet muldjord ind i hulrummet mellem terrændæk og sandoverflade, hvor det ses aflejret omkring ledningens trace. Sammenholdes dette med den dokumentation som foreligger, ses det i tilstandsrapport at der konstateres de revner som har været der igennem længere tid i kælder og den enkelte i ydermuren. Der er ikke konstateret de meget store skader i vægge i stue, og de meget store hældninger i gulvet som alle falder hen mod området med brønden og ledningen under huset. Samlet bevidner det at der er opstået en pludselig skade som stærkt forværrer forholdene i de bærende vægdele og fundament under huset, hvorved der sker en stor sætning over en meget kort periode, og som kan konstateres i løbende udvikling, indtil at der foretages afbødende foranstaltninger ved at lukke af for vandet ned til brønden fra både jordoverflade og fjernelse af nedløbsrør afledning ned i brønden. Da sokkel og murværk samtidigt må vurderes stærkere end normalt for typen, giver det at de ældre eksisterende revner som har været spartlet over tidligere, fungere som revneanvisere længst væk fra skadesområdet, og dermed åbner sig mere op. Helt lokalt ved murværk i hjørnet ud til brønden

og lige over ledningen i gulvet, bryder murværket så ekstra op i flere dele og giver de mange centimeters sætning, og skæve gulv. Samlet set vurderes det således at det at jord og manglende understøtning under huset er opstået i perioden fra tilstandsrapporten er udfærdiget, og frem til overtagelsen af huset. En så stor en mængde jord har ikke kunne fjernes på så kort tid at det hele er forsvundet på de 6 dage siden overtagelsen, til køber falder ned i hullet sammen med brønden. Det vil sige at det er en skade opstået i en kort periode inde i dækningsperioden for ejerskifteforsikringen. Og skaden er sket ved underminering af fundamenter og bortskylning af jord og sand under huset, startet med en mange år gammel skade som ikke har været af-dækket før".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 5/6 2022, at "Jeg vurderer at årsagen til revnedannelserne i kældervæggene er sætningsrevner der er fremkommet af en sætning i fundamentet mod syd, i umiddelbar nærhed af kloakskaden. Det kan ikke udelukkes at kloakskaden har medført en øget opfugtning af terrænet under fundamentet. Laserudmålingen af terrændækket, indikerer at der er en hældning hen imod området, hvor der er skade på kloakledningen, og der ses mindre revnedannelser i terrændækket, i en cirkel omkring området. Jeg kan ikke vurdere om det er gennemgående revnedannelser. Jeg vurderer at der ikke er væsentlig nedsat brugbarhed pga. revnedannelserne i terrændækket. Der er formodentlig blevet bortskyllet en del af jordbundsforholdene under terrændækket, som følge af kloakskaden. Dog vurderer jeg at terrænet under boligen også har sat sig, som følge af en terrænsætning, da der findes moræner i området. Det er muligt at den ovenliggende sandpude, ikke er komprimeret optimalt. Den BS udtalte under besigtigelsen at der før i tiden, var gravet ler, til teglstensfremstilling, i dette område. Revnedannelserne har ved fotosammenligning fra første besigtigelse ikke udviklet sig. Det stemmer overens med udtalelsen fra den BS, at der ikke har været nogen ændring af revnedannelserne, siden FT har ledt overfladevand væk, med en midlertidig kloakledning, der ligger oven på terrænet".

Det fremgår af notat af 28/2 2024 fra selskabets ingeniør og geotekniker, at "Med baggrund i den indvendige boring i kælderen samt den udvendige boring umiddelbart op ad fundamentet,

er der tegn på at det sydlige fundament står på kanten af en gammel gravefront fra lergravningen, eller måske ud over denne. Funderingen af sydfundamentet er således en svag fundering. Med de trufne forhold i den indvendige boring i kælderen udført godt én meter inde i kælderen målt fra den udvendige kældervæg, kan det ikke udelukkes at det sydlige fundament er placeret på intakte aflejringer. Dog uden tilstrækkelig bæreevne. Er dette tilfældet må ejendommen siges at være fejlfunderet på opførelsestidspunktet idet man enten ikke har undersøgt forholdet, eller taget højde for dette. ... I juli 2020 sker der formodentlig en hændelse, idet FT d. 29. juli anmelder en skade der registreres d. 28. juli hvor det konstateres at der er 'sket noget' og at døre ikke kan lukkes. Det formodes at de opståede revner og skader i de indvendige vægge, eller kimen til disse opstår, på dette tidspunkt, og herefter udvikler sig. Som undertegnede ser det har de indvendige revner ikke været der i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten i 2019, da disse så ville have været noteret i denne. Det er utænkelig at disse skulle være overset. ... Med baggrund i skadesanmeldelsen udføres der d. 9. juli 2020, ret omfattende TV-inspektioner af ejendommens kloakanlæg, og det derved konstateres, at der er kraftig nedbrydning af dette, ligesom der konstateres flere brud. Det der er specielt her, er at der er skader og utætheder på og omkring sandfangsbrønd FV006 ved sydfacaden og igen på afløbsledningen under kældergulvet. Det fremgår af TV-inspektionen at alle tagnedløb på ejendommens sydlige side, samt ved det nordvestlige hjørne er frakoblet afvandingsanlægget, og løber ud på jorden. Dette indikerer at der gennem længere tid har været udfordringer med afløbsforholdene. Da der ved sandfangsbrønd FV006 er store utætheder bevirker dette at tag- og overfladevand fra det nærliggende tagnedløb løber ned langs brønden, og i den forbindelse kan transportere den omkringliggende jord (sandjord) bort via ledningen under kældergulvet. Herved er der stor risiko for en underminering af fundamentet ved og omkring brønden samt ved brud på ledningen. FT oplyste undertegnede, at man i forbindelse med TV-inspektionen sugede meget store mængder sand/jord op i nedsivningsbrønden ved ejendommens nordvestlige hjørne. Disse sandaflejringer er med stor sandsynlighed blevet transporteret bort fra området ved sandfangsbrønden FV006 samt fra under kældergulvet via de brud der er truffet på ledningen herunder. Sammenfattende er det undertegnede opfattelse, at den udløsende faktor for de nyligt opståede skader kan henføres til kloakskaden og den deraf følgende underminering af kælder-

gulvet. Den i forvejen svage fundering under sydfacaden må således formodes at være blevet yderligere svækket grundet jordtransporten fra kloakskaden".

Nævnets flertal udtaler:

Efter en gennemgang af sagen finder flertallet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Tvisten må som følge heraf afgøres ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer og syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Flertallet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører komplekse byggetekniske spørgsmål om, hvorvidt følgeskader efter en kloakskade kan relateres til forhold omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde, hvorvidt forholdene er opstået inden overtagelsestidspunktet, og hvorvidt funderingsforhold er en medvirkende årsag til følgeskaderne.

Flertallet har også lagt vægt på, at sagens bilagsmateriale har haft en omfattende karakter, og at der er foretaget mange byggetekniske undersøgelser af ejendommen, der dog ikke entydigt klarlægger skadeårsagen.

Flertallet har videre lagt vægt på, at det fremgår af rapport af 9/12 2020 fra klagerens ingeniør og byggesagkyndige, at skader på øvrige kloakrør skal afdækkes bedre.

Flertallet har endelig lagt vægt på, at der er konstateret skader, som kan være omfattet af både husforsikringen og ejerskifteforsikringen, og at der derfor kan være tale om dobbeltforsikring efter forsikringsaftaleloven.

Nævnets mindretal udtaler:

Efter en gennemgang af sagen lægger mindretallet til grund, at klageren overtog ejendommen den 10/6 2020, hvor han fik dispositionsret til ejendommen, og hvor ejerskifteforsikringen sam-

tidig trådte i kraft. Mindretallet finder, at selskabet ikke har bevist, at klageren har haft dispositionsret til ejendommen fra et tidligere tidspunkt.

Mindretallet finder, at der er sket omfattende skader på ejendommen som følge af brud ved sandfangsbrønden og regnvandsledningen i jorden under kældergulvet, som har medført, at tag- og overfladevand er løbet ned langs brønden og har transporteret den omkringliggende jord bort via utætheder i kloakledningen, hvorefter kældergulvet er blevet undermineret med sætningsskader på bygningen til følge. Mindretallet lægger på baggrund af de tekniske erklæringer og klagers forklaring til grund, at disse sætninger er opstået efter overtagelsestidspunktet.

Mindretallet har blandt andet lagt vægt på indholdet i notat af 28/2 2024, hvoraf det fremgår, at jorden er blevet transporteret via utætheder i kloakledningen under kældergulvet, og at det er ingeniørens vurdering, at den udløsende faktor for de nyligt opståede skader kan henføres til kloakskaden og den deraf følgende underminering af kældergulvet. Mindretallet har også lagt vægt på klagerens ingeniør og byggesagkyndiges vurdering af, at "jord og manglende understøtning under huset er opstået i perioden fra tilstandsrapporten er udfærdiget, og frem til overtagelsen af huset. En så stor en mængde jord har ikke kunne fjernes på så kort tid at det hele er forsvundet på de 6 dage siden overtagelsen, til køber falder ned i hullet sammen med brønden. Det vil sige at det er en skade opstået i en kort periode inde i dækningsperioden for ejerskifteforsikringen. Og skaden er sket ved underminering af fundamenter og bortskylning af jord og sand under huset, startet med en mange år gammel skade som ikke har været afdækket før".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.5, at ejerskifteforsikringen kun dækker forhold, der var til stede på tidspunktet for købers (klagers) overtagelse af ejendommen. Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at forsikringen dækker aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på bygningerne. Det

følger endvidere af punkt 2.2, at ejerskifteforsikringen ikke omfatter forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet (forhold uden for bygningerne).

Mindretallet finder, at såvel brønden som regnvandsledningen, der kollapsede, er installationer uden for bygningen, der ikke er en del af huseftersynet. De skader eller skaderisici, der har været på disse installationer på overtagelsestidspunktet, er dermed ikke dækningsberettigende, idet de ikke er fysiske forhold *ved bygningen*. Tilsvarende gælder for det hulrum, der er dannet under kældergulvet som følge af, at jord/sand under bygningen er skyllet væk. Som følge heraf finder mindretallet, at klager ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var en dækningsberettigende nærliggende risiko for skader på bygningen.

Mindretallet finder endvidere, at klager ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var aktuelle sætningsskader eller revner i øvrigt, ud over de revnedannelser, der var nævnt i tilstandsrapporten. Forhold, der er anmærket i tilstandsrapporten, er undtaget dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.1.

Endelig bemærker mindretallet, at regnvandsledningen ikke er omfattet af VVS-dækningen i forsikringsbetingelsernes punkt 3.2, idet denne dækning alene omfatter spildevandsledninger.

Mindretallet finder ikke anledning til at pålægge selskabet at erstatte klageren udgifter afholdt til sagkyndig bistand, idet denne bistand ikke har påvist dækningsberettigende forhold.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet for Forsikring

39.

99998

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen

formand